Topic: 疫情與房市

震撼的 5 月天已不見如雪花般飄零的梧桐，而是本土疫情爆發與殺聲隆隆的股市大逃殺，源自台灣本土疫情恐怕已破口，社會開始恐慌，世界各地疫情也陸續發生，事隔一年，我們看到祕魯、印度疫情的死傷慘重，台灣老百姓驚慌焦慮、心生謹慎，從光榮控制的一年鬆懈，到各地區出現確診者而提高防疫措施，限制多人聚集、聚餐的活動，食衣住行的限制活動除了不方便外，每天更是活在確診者足跡的恐懼中，生活習慣改變，消費行為改變，一有確診者去過的地區，就猶如空城，營業的店面乏人問津，全台緊盯疫情，心情煩悶憂鬱不止。每個人好像活在自我軟禁的日子裡，雖然新鮮，但不好受，人與人的活動減少了，行為也更加謹慎!

光一個萬華茶室，阿公會去的阿公店，已經足以讓房價不易上升的居住環境，再重挫一次，其它有確診者走過的足跡，短期內各類的商業行為、生意皆受到影響，當地的房市必然也受到重創。這讓我回想起去年最驚慌的二、三月，若是當時敢冒著生命危險去看屋，就會得到房價便宜的禮遇，然而，到了五月，在疫情逐漸控制下，自用大軍出籠，房市一發不可收拾，驚動政府下猛藥，重稅伺候。『查、堵、追、限』，打房新法制七月上路，房市真是雪上加霜，不再飛天遁地了，當疫情嚴重到危及生命時，市場還會有人看屋嗎?

時至今日，疫情強勢而來，會影響的是有確診者足跡踏過的地區房市買氣，肯定買氣不振，就只有降價吸引人來，換成交量，那是用恐懼及生命威脅換來的代價，若賣方仍是堅持，那交易就停擺了，但若當疫情恐懼到足以危及生命時，那再低價的房子恐怕也無法吸引買家上門，沒有看屋，就沒有成交機會，所以疫情造成的影響是有，若僅是點的發生、面的控制得宜，則房價影響有限，但房價肯定無法再創新高。受疫情影響的地區範圍千萬別擴散過大，也別太集中，若是造成人們的重大傷亡，則生命重於一切，有管理的好住宅就變成有錢人的碉堡避難所，房價才會得到青睞，才有買氣，房價才有支撐，或創新高。

全面接種疫苗停止傷亡，才是房市買氣校正回歸的時候，買氣停滯遞延，恐怕至少要一季才有機會回歸，但商用不動產不單單是買氣重挫，只怕到年底也無法再校正回歸；土地市場及大型商業大樓，屬於十年、百年之事業，不會因短、中期的疫情而有所影響，其買氣會是最快校正回歸的產品。店面市場去年一擊，今年再重擊一次，恐怕難渡過今年冬天，但無量、以及賣方的堅持心態，難以促成交易。

2021 台灣房市豪宅及蛋白產品，上半年有春天的影子，但因疫情影響，無法變成夏天，下半年肯定是秋天，但冬天肯定是不會來臨!